



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nabbensberg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nabbensberg 2	2021	Vänersborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If, genom Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 24 småhus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 063 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 063 kvm.

Styrelsens sammansättning

Regina Lindell	Ordförande
Bror Erling Viktor Andersson	Styrelseledamot
Kristian Mattias Nordin	Styrelseledamot
Sofia Helena Andersson	Styrelseledamot
Sofia Johnsson	Styrelseledamot
Lina Susanne Johansson	Suppleant

Valberedning

Britt-Marie Malm och Stefan Waldenström

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Radonmätning
 - Inoljning lekstuga
 - Vaxning dörrar till miljörummet
 - Besiktning lekplats

Planerade underhåll

- 2026**
- Besiktning lekplats
 - Olja in lekstugan
 - Vaxa dörrar till miljörummet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
El	Vattenfall
Elbilsladdare	Eways/KGK
Fiber	Telia
Vatten och renhållning	Vänersborgs kretslopp och vatten
Yttre skötsel och snöröjning	Vänersborgs Farmartjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 208 241	1 858 077	1 247 623	-
Resultat efter fin. poster	-111 190	-210 479	-453 374	-
Soliditet (%)	67	66	66	66
Yttre fond	1 080 971	617 420	153 869	-
Taxeringsvärde	30 333 000	30 333 000	1 600 000	1 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 060	1 016	817	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	100,1	99,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 887	13 996	14 114	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 887	13 996	14 114	-
Sparande / kvm totalyta, kr	229	181	16	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	17	11	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	46	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	75	63	40	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,02	4,44	3,69	-
Räntekänslighet (%)	13,11	13,72	17,77	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och fond för yttre underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har en långsiktig underhållsplan i och med att fastigheten är ny så väntar inte några större investeringar förrän 2032. Räntekostnaderna har varit en tung post med nivåer långt över de som finns uppsatta i den ekonomiska planen. Ränteläget har dock förbättrats under 2025. I april band vi det lån som dittills varit obundet och som genererat höga räntor under de första åren. Vi band det på tre år för att kunna ha bättre koll på kostnadsbilden. I december löpte ytterligare ett lån ut. Det är nu obundet, men vi bevakar ränteläget och planerar att binda också det på längre tid.

Styrelsen följer månadsvis den ekonomiska utvecklingen. Vi amorterar enligt plan 244 000 om året och likviditeten har förbättrats 2025 jämfört med 2024.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	58 295 000	-	-	58 295 000
Fond, yttre underhåll	617 420	-	463 551	1 080 971
Balanserat resultat	-1 031 358	-210 479	-463 551	-1 705 388
Årets resultat	-210 479	210 479	-111 190	-111 190
Eget kapital	57 670 583	0	-111 190	57 559 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 241 837
Årets resultat	-111 190
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-463 551
Totalt	-1 816 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 816 578

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 208 240	1 858 077
Övriga rörelseintäkter	3	0	242 702
Summa rörelseintäkter		2 208 240	2 100 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-407 878	-295 258
Övriga externa kostnader	8	-151 961	-133 348
Personalkostnader	9	-19 712	-10 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 172	-584 172
Summa rörelsekostnader		-1 163 723	-1 022 778
RÖRELSERESULTAT		1 044 518	1 078 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		849	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 156 557	-1 288 533
Summa finansiella poster		-1 155 708	-1 288 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-111 190	-210 479
ÅRETS RESULTAT		-111 190	-210 479

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	85 939 846	86 524 018
Summa materiella anläggningstillgångar		85 939 846	86 524 018
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 939 846	86 524 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 887
Övriga fordringar	12	519 044	232 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 476	20 614
Summa kortfristiga fordringar		558 520	261 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		558 520	261 655
SUMMA TILLGÅNGAR		86 498 366	86 785 673

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 295 000	58 295 000
Fond för yttre underhåll		1 080 971	617 420
Summa bundet eget kapital		59 375 971	58 912 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 705 388	-1 031 358
Årets resultat		-111 190	-210 479
Summa fritt eget kapital		-1 816 578	-1 241 837
SUMMA EGET KAPITAL		57 559 393	57 670 583
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 923 329	9 543 003
Summa långfristiga skulder		18 923 329	9 543 003
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 726 004	19 329 997
Leverantörsskulder		53 681	6 250
Skatteskulder		0	16 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	235 959	219 840
Summa kortfristiga skulder		10 015 644	19 572 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 498 366	86 785 673

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 044 518	1 078 001
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	584 172	584 172
	1 628 690	1 662 173
Erhållen ränta	849	54
Erlagd ränta	-1 155 250	-1 288 533
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	474 289	373 693
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 200	-6 927
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 243	36 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	526 731	402 892
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-223 667	-244 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-223 667	-244 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	303 064	158 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	215 970	57 078
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	519 035	215 970

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nabbensberg 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 032 776	2 006 777
Årsavgifter - avsägelser	0	-242 772
Bredband	63 072	0
Vatten	89 928	89 862
Elintäkter laddstolpe moms	14 821	0
Pantsättningsavgift	882	2 580
Överlåtelseavgift	6 174	1 433
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	2 208 240	1 858 077

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	242 702
Summa	0	242 702

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	75 000	75 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 122	0
Besiktningar	0	3 499
Gårdkostnader	2 215	1 366
Gemensamma utrymmen	5 087	0
Snöröjning/sandning	27 795	36 714
Serviceavtal	3 282	876
Förbrukningsmaterial	2 315	0
Summa	125 816	117 455

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	259	0
Summa	259	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	42 470	34 170
Vatten	112 613	95 095
Sophämtning/renhållning	30 766	37 342
Summa	185 849	166 607

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 939	11 196
Kabel-TV	9 000	0
Bredband	52 015	0
Summa	95 954	11 196

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	562	0
Inkassokostnader	390	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 250	52 920
Fritids och trivselkostnader	444	159
Föreningskostnader	6 508	14 135
Förvaltningsarvode enl avtal	59 591	46 021
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	882	2 580
Korttidsinventarier	0	638
Administration	1 721	2 396
Konsultkostnader	29 463	12 494
Vidarefakturerade kostnader	3 499	0
Summa	151 961	133 348

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 000	7 609
Arbetsgivaravgifter	4 712	2 391
Summa	19 712	10 000

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 156 114	1 288 528
Dröjsmålsränta	443	5
Summa	1 156 557	1 288 533

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 595 000	87 595 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 595 000	87 595 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 070 982	-486 810
Årets avskrivning	-584 172	-584 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 655 154	-1 070 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 939 846	86 524 018
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 495 000</i>	<i>17 495 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 485 000	22 485 000
Taxeringsvärde mark	7 848 000	7 848 000
Summa	30 333 000	30 333 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9	16 184
Transaktionskonto	518 011	187 843
Borgo räntekonto	1 024	28 128
Summa	519 044	232 154

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 055	8 936
Förutbet försäkr premier	11 872	11 195
Förutbet kabel-TV	2 268	0
Förutbet räntor	0	483
Förutbet bredband	13 500	0
Upplupna intäkter	2 781	0
Summa	39 476	20 614

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2028-03-31	3,47 %	9 542 994	9 624 330
Solifast Finansiering KB	Löst	-	-	9 624 335
Solifast Finansiering KB	2027-12-29	4,22 %	9 543 003	9 624 335
SBAB	2026-12-29	2,46 %	9 563 336	-
Summa			28 649 333	28 873 000
Varav kortfristig del			9 726 004	19 329 997

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 429 333 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 545	147
Uppl kostn el	5 959	4 051
Uppl kostn räntor	1 307	0
Uppl kostnad arvoden	7 609	7 609
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 391	2 391
Förutbet hyror/avgifter	182 148	176 892
Beräkn arvode revision	35 000	28 750
Summa	235 959	219 840

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 300 000	29 300 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vänersborg

Regina Lindell
Ordförande

Bror Erling Viktor Andersson
Styrelseledamot

Kristian Mattias Nordin
Styrelseledamot

Sofia Helena Andersson
Styrelseledamot

Sofia Johnsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 11:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 15:30

DOCUMENT ID:

SyScf6_0-e

ENVELOPE ID:

S1V5z6_0Wx-SyScf6_0-e

DOCUMENT NAME:

Brf Nabbensberg 1, 769634-4121 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

44a7036d25b9dfd39124e43d563349f0a5e05c854d158cfdac303a0e9c0fea8686abba681815fdafc7be35d716d54839d3b9ce2fca5b663283fdcc53b6874320

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAJA ANNA SOFIA JOH NSSON sofia_salsa72@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:44 06.05.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.41.241
2. REGINA LINDELL regina.lindell@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:49 06.05.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.228.243
3. Sofia Helena Andersson Helena_92@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:51 06.05.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.110.186
4. Bror Erling Viktor Andersson erling-andersson@telia.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:50 06.05.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.211.105
5. Kristian Mattias Nordin kristian.nordin@mailbox.org	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:12 06.05.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.181.183
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:16 07.05.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nabbensberg 1, org.nr 769634-4121.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nabbensberg 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nabbensberg 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 11:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 15:30

DOCUMENT ID:

ryNqM6OAZI

ENVELOPE ID:

S1bNqfp_RWe-ryNqM6OAZI

DOCUMENT NAME:

Nabbensberg 1 RB.pdf

2 pages

SHA-512:

056b7131498faf2c387670a3d8e44e887b64b211397d7d
3848e81f78efad37991ef92b9a152dac9d7831c6ab0a3a
5798c7d53020b9866ca309ca9403f428d2c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	07.05.2026 11:17	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co m	Authenticated	07.05.2026 11:15	Low	IP: 208.56.29.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed